發佈：2026-03-19, 週四 13:05
點擊數：4811



一、問題意識

在國際不動產市場的比較討論中，日本經常被描述為採用所謂「實坪制」的國家，即不動產交易與資訊揭露主要以實際可排他使用之室內面積為核心，而非將走廊、電梯、公共空間等共用部分按比例計入交易面積。相較之下，台灣市場長期以「含公設坪數」與「公設比」作為主要交易指標，兩者在面積表示方式上的差異，已成為跨國投資與制度比較中的常見議題。

然而，若進一步檢視日本現行法令，即可發現一個容易被忽略的事實：日本法制中並不存在一條

Phoca PDF

明文規定，要求不動產交易必須以「實坪」作為唯一計算基準。無論是建築基準法、不動產登記法，或區分所有法，均未以「實坪制」作為統一的法定交易標準。換言之，日本市場呈現近似「實坪制」的交易樣貌，並非直接來自法律命令，而是制度運作的結果。

本文即立基於此一問題意識，試圖回答以下問題：在缺乏單一法定「實坪制」的情況下，日本不動產市場何以形成以專有面積為中心的交易與資訊揭露慣行？同時，個人認為要理解此一現象，不能僅從交易技術或市場習慣切入，而必須從制度層級出發，也就是分析日本在不同法律目的下，如何分別定義與運用「面積」概念。

具體而言，日本在不動產相關制度中，採取了一種可稱為「依目的決定的面積制度分工」的設計模式：例如，在建築行政法規中所使用的「床面積」，多採取牆芯（中心線）計算方式；而在不動產登記制度中，用以公示權利範圍的面積，則傾向採取內法（內側線）計算。這種依制度目的而異的面積設計，本文稱之為「依目的決定的面積制度分工」。理解此一制度結構，乃掌握日本不動產市場何以呈現近似「實坪制」外觀的關鍵。

正是在此制度結構下，日本市場逐漸形成以「專有面積」作為主要交易語言的實務慣行，使共用

值

之中。這種制度安排，使日本不動產市場在外觀上呈現近似「實坪制」的結果，但其本質並非單一制度選擇，而是多個法制度相互配合的產物。

Phoca PDF

發佈：2026-03-19, 週四 13:05
點擊數：4811

基於上述觀點，本文將依序回顧日本不動產面積表示制度的歷史演進，分析建築基準法、不動產登記制度與不動產表示規約在面積計算上的功能差異，進一步說明稅制中面積判定的實務運作。

二、日本面積表示制度的歷史演進

戰後，日本進入高度都市化階段，人口大量集中於東京、大阪等大都市圈。隨著土地資源有限，集合住宅（マンション）逐漸取代獨棟透天住宅，成為都市居民的主要居住型態。住宅交易的重心，也從土地權利轉向高度標準化的建物單元。然而，在集合住宅迅速普及的同時，面積表示方式卻長期缺乏統一標準。不同業者對於壁芯、內法、公用空間是否納入計算，採取各自做法，使消費者難以在市場中進行有效比較。

而在不動產表示規約建立之前，日本市場普遍存在將建築行政用之床面積，直接用於交易廣告的情形，亦有混用不同計算方式卻未清楚說明的問題。這類情形不僅造成消費者誤認，也提高交易糾紛與契約解除的風險。因此，1963年開始施行的不動產表示規約，其核心精神在於：凡足以影響消費者理解交易內容的重要資訊，均不得以可能造成誤認的方式表示。面積作為交易中最關鍵的比較指標之一，自然成為規約重點。也就是說，透過不動產販賣圖面表示的呈現方式，降低誤導可能性。也就是此一制度選擇，使日本面積制度自一開始即走上「多軌並行、清楚揭露」的發展路徑。

三、法制度分工下的面積定義

Phoca PDF

發佈：2026-03-19, 週四 13:05
點擊數：4811

日本不動產面積制度並非建立於單一法源之上，而是至少由三個層次所構成：1.建築法規所代表的行政管制制度；2.不動產登記所代表的權利公示制度；3.不動產廣告規範所代表的市場資訊制度。三者在面積定義上的差異，正反映其制度目的之不同。

1.建築法規中的面積：壁芯面積、行政管制工具

依《建築基準法施行令》，床面積原則上係以牆或區劃之中心線所圍繞的水平投影面積計算，也就是壁芯面積。此一計算方式，主要服務於容積率、建蔽率及建築確認等行政管制目的，其關注重點在於建築物對都市環境與公共安全的影響，而非個別住戶可排他使用之空間範圍。

因此，將

牆體厚度納入面積

計算，在行政管理脈絡下具有合理性

，但亦意味著該面積數值並不必然等同於交易上所關心的「實際可使用空間」。

2.不動產登記制度中的面積：內法、壁面面積、權利界線的公示

Phoca PDF

發佈：2026-03-19, 週四 13:05
點擊數：4811

與建築行政形成對照的是，日本不動產登記制度在面積設計上，明確以「權利公示」為核心目的。《不動產登記規則》第115條規定，區分建物之床面積，應以內側線圍繞計算，即排除牆體厚度。

此一制度選擇，旨在避免登記面積與實際可專用範圍產生落差，進而引發權利界線認識上的爭議。也因此，登記面積在日本制度中，成為判斷所有權範圍、稅制適用與金融制度的重要基準。

3.不動產廣告規範：可比較性的制度優先性

在不動產表示規約體系下，面積表示的首要原則並非統一計算方式，而是確保資訊具備可比較性，且不致誤導消費者。實務上，新建分譲住宅與中古住宅大多以壁芯方式表示專有面積，而若有住宅採用內法（登記面積），則須清楚標示其性質。

換言之，日本並非「只用實坪」，而是允許不同面積概念並存，但透過資訊揭露義務，避免制度混用造成市場誤解。

四、稅制中的面積判定與制度效果

日本不動產稅制涉及固定資產稅、都市計畫稅、不動產取得稅及所得稅制度（如住宅借入金等特別控除）。在這些稅制中，所採用的面積口徑，並非以交易廣告為準，而是以登記或課稅台帳所記載的面積為核心。

Phoca PDF

地方稅法要求市町村之固定資產課稅台帳記載家屋床面積，實務上，該資料多源自登記與建築資料。另一方面，在住宅ローン（住宅貸款）控除制度中，國稅廳亦明確以登記事項證明書所記載之床面積作為適用門檻判斷基準，且公寓僅計入專有部分，不含共用部分。

此一制度設計，使「登記面積」在高利害關係的稅制領域中，取得最終判斷地位，進一步鞏固專有面積作為權利核心的制度地位。

五、日本以「專有面積為核心」所衍生之制度設計與實務效果

在日本不動產制度中，專有部分與共有部分的嚴格區分，不僅反映於面積表示方式，更深刻影響權利配置與使用關係的制度設計。由於交易與權利判斷並不將共有部分折算進專有面積，日本制度在處理「可使用但非所有」之空間時，發展出一套與台灣不同的「公共空間」使用邏輯。

首先，在公寓中最具代表性的例子即為陽台（バルコニー）。依日本區分所有法與實務見解，陽台原則上屬於共用部分，而非專有部分的一部分。其法律定位並非所有權，而是透過管理規約賦予特定住戶「專用使用權」。此一權利使住戶得以排他性使用該空間，只是其法律性質仍屬使用權而非物權，使用方式亦須受管理規約與建築安全規範之限制。此種設計，使陽台得以同時兼顧居住便利性與建築整體管理需求，例如防災、逃生及外觀一致性。

其次，停車位（駐車場）亦呈現類似制度邏輯。日本集合住宅中的停車位，可能屬於共用部分、規約共用部分，或以專用使用權方式配置予特定住戶，但多數情況下並不構成專有所有權。即便

Phoca PDF

發佈：2026-03-19, 週四 13:05
點擊數：4811

住戶對某一車位具有長期、排他的使用權，其法律基礎仍來自管理規約或使用契約，而非登記上的專有權利。此一制度安排，使停車位得以因應住戶更替、需求變動與管理策略進行調整，而不致因所有權分割而產生高度僵化。

再者，日本制度下常見的玄關前室（ポーチ）、管線空間、設備空間，亦多被定位為共用部分或規約共用部分。即使這些空間僅供特定住戶使用，制度上仍刻意避免將其納入專有所有權範圍，而是透過專用使用權或管理規約加以處理。此一設計，有助於確保建築設備維修、更新與安全管理的彈性。

上述制度安排的共同特徵在於：日本並未因「可使用」即推定「可所有」。相反地，其制度邏輯是先區分「權利性質」，再決定是否需要賦予排他使用權，而非一律以所有權吸收所有使用可能性。正是因為交易面積與權利核心聚焦於專有部分，日本制度得以在共有領域中保留高度制度彈性，並透過管理規約與使用權設計，回應實務上的多樣需求。此一制度效果，正是日本不動產市場能長期維持權利界線清晰、管理機制穩定的重要基礎，也構成其在外觀上呈現「實坪制」市場樣貌的深層制度背景。

六、結論

綜合前述分析可知，日本不動產市場呈現近似「實坪制」之外觀，並非源於單一法律規定，而是多個制度在不同法律目的下各司其職的結果。透過依目的決定的面積制度分工，日本法制得以在建築行政、權利公示、稅制與市場資訊之間，分別配置最適合的面積概念，並避免其混用所可能產生的權利與交易風險。

Phoca PDF

發佈：2026-03-19, 週四 13:05
點擊數：4811

最後在買賣與交易上，由於專用使

用權並不構成所有權，其價值

在交易價格中並不以面積加總方式呈現，

而是以附加價值

的形式反映於總價之中。市場定價的核心仍集中於專有部分面積及其權利穩定性，專用使用權所及空間則影響居住品質與比較優勢，而非直接轉化為可灌入的面積單位。此一制度設計，使價格形成回歸以權利本體為核心，降低因空間灌水而導致的資訊誤導。

參考資料：

1.不動産流通推進センター，《不動産用語集：専有面積》，https://www.retpc.jp/archives/term/

2.國土交通省，《不動産取引における情報提供のあり方》，https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/

3.首都圏不動産公正取引協議会，《不動産の表示に関する公正競争規約》，https://www.sfkoutori.or.jp/kiyaku/

4.《景品表示法の概要》，https://www.caa.go.jp/

5.不当景品類及び不当表示防止法，日本法令，https://elaws.e-gov.go.jp/

Phoca PDF

6.首都圏不動産公正取引協議会，《表示規約沿革》，https://www.sfkoutori.or.jp/about/history/

7.建築基準法施行令，日本法令，https://elaws.e-gov.go.jp/

8.建築基準法，日本法令，https://elaws.e-gov.go.jp/

9.不動産登記規則第115條，日本法令，https://elaws.e-gov.go.jp/

10.不動産登記法，日本法令，https://elaws.e-gov.go.jp/

11.地方税法（固定資産税），https://www.soumu.go.jp/

12.東京都主税局，《住宅用地の特例》，https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/

13.國税廳，《床面積の判定方法》，https://www.nta.go.jp/

14.建物の区分所有等に関する法律（区分所有法），https://elaws.e-gov.go.jp/

15.國土交通省，《マンション管理の基礎知識》，https://www.mlit.go.jp/

Phoca PDF

發佈：2026-03-19, 週四 13:05
點擊數：4811

作者 李子偉 為不動產從業人員，現居日本東京

Phoca PDF